Pannell Kerr Forster

55 University Avenue
17th Floor, P O. Box 27
Toronto, Ontario
M5J 2H7
Tel: (416) 360-5000
Fax: (416) 777-1567
pkftoronto@pkfcanada.com

800 West Pender Street
Suite 1120
Vancouver, B.C.
V6C 2V6
Tel: (604) 689-3833
Fax: (604) 689-2568
pkfvancouver@pkfcanada.com

Website: www.pkfcanada.com

October 11, 2001

Mr. Alex Athanassakos
Ontario Tourism
700 Bay Street
15th Floor
Tourism Branch
Toronto, Ontario
M7A 2E1

VIA FAX: 416 314-7341

Mr. Scott Meis, Director, Research
Canadian Tourism Commission
235 Queen Street
4th Floor
East Tower
Ottawa, Ontario
K1A 0H6

(613) 954-3826

RE: IMPACTS OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

Dear Alex and Scott:

In accordance with the terms of engagement, Pannell Kerr Forster is pleased to present the results of our analysis of the short-term impacts of the US Terrorist Attack on the accommodation industry in Canada.

I METHODOLOGY

Pannell Kerr Forster was retained on September 26, 2001 to undertake a survey of our *National Trends in the Hotel Industry*[1] participants. PKF contacted an estimated 470 accommodation operators in 17 markets, representing 88,000 rooms. Accommodation operators were asked a series of 4 questions regarding the Impact of the US Terrorist Attack on their operations:

1. **Budgets and Forecasts Pre and Post US Terrorist Attack**
   a) What were your occupancy and rate projections for the months of September and October 2001, pre the attack?
   b) Have these projections changed Post the Attack? If so, please provide your revised occupancy and rate projections for September and October 2001.

[1] On a monthly basis, PKF produces the ***National Market Report, Trends in the Hotel Industry***, which tracks occupancy percentage, average daily rate, and revenue per available room for 86 geographic markets in Canada. Our sample consists of 156,000 rooms, representing over 1,000 accommodation properties.

2. **Room Nights Cancelled in September and October 2001**
   a) How many room nights have been cancelled at your property in September and October, directly as a result of the Terrorist Attack?

3. Estimate the **origin of the cancelled room nights** in September and October 2001.

4. Estimate the **type of business lost due to the cancelled room nights** in September and October 2001.

An estimated 51% of our Trends participants completed the survey (45,000 rooms). The 17 major markets and sub markets surveyed, represent 36% of Canada's accommodation rooms inventory of 359,650 rooms or approximately 85% of the major urban and resort markets in Canada (150,500 rooms). Table 1 provides a summary of the markets surveyed.

Table 1
Impacts of the US Terrorist Attack on Canada's Accommodation Industry
Markets Surveyed and Response Rate

Market	Total Rooms Inventory	PKF Trends Participants (rooms)	Completed Surveys (rooms)
Halifax	4,487	3,415	2,152
Montreal Downtown	8,550	7,653	3,056
Montreal Airport (Laval)	3,270	2,722	1,364
Ottawa	9,160	6,744	4,695
Kingston	2,100	1,238	448
Toronto Downtown	15,172	12,637	6,955
Toronto Airport	7,740	6,220	4,769
GTA East/North	7,367	7,215	3,207
GTA West	7,265	4,421	1,387
Niagara Falls	12,630	4,401	1,329
Windsor	2,400	1,733	1,108
Ontario Resorts*	3,510	1,535	703
Calgary	10,690	7,233	3,594
Alberta Resorts*	10,320	3,322	1,649
Vancouver Airport	4,220	4,062	2,061
Vancouver Downtown	12,750	9,668	5,294
Vancouver Other	6,920	4,111	1,255
Total	**128,551**	**88,060**	**45,026**
Survey Response Rate			*51%*

** Resort inventories in Ontario and Alberta include major resort hotels catering to the leisure, group and meetings/convention markets.*

Survey results have been weighted to reflect the total inventory in each market.

II NATIONAL SURVEY RESULTS

- **Room Nights Cancelled**

Close to **780,000 room nights were cancelled** in Canada's major urban markets in September and October 2001 as a result of the US Terrorist Attack on September 11, 2001. Two-thirds of the room cancellations were received in September, immediately following the attack, with the balance in October.

Of the markets surveyed, the Niagara Falls market suffered the greatest number of room cancellations of pre-booked business in September and October, at 144,500 room nights.

Table 2
Impacts of the US Terrorist Attack on Canada's Accommodation Industry
ROOM NIGHTS CANCELLED

Market	Sept 01	Oct 01	Total
Halifax	14,529	9,456	23,985
Montreal Downtown	55,989	30,409	86,398
Montreal Airport (Laval)	7,091	6,039	13,130
Ottawa	29,441	15,823	45,264
Kingston	1,598	127	1,725
Toronto Downtown	60,529	43,697	104,226
Toronto Airport	25,839	16,408	42,247
GTA East/North	14,378	12,647	26,845
GTA West	22,266	6,500	28,766
Niagara Falls	104,661	39,838	144,499
Windsor	10,971	3,667	14,638
Ontario Resorts	5,013	2,157	7,170
Calgary	22,689	13,429	36,118
Alberta Resorts	47,732	18,343	66,075
Vancouver Airport	9,914	5,891	15,805
Vancouver Downtown	55,443	30,933	86,376
Vancouver Other	24,791	11,072	35,863
Total	**512,874**	**266,256**	**779,130**

Source: PKF Survey of Trends Participants, September and October 2001

The Toronto Downtown market reported room cancellations in the order of 104,000 room nights, with the Montreal and Vancouver Downtown markets each reporting over 86,000 room cancellations during the 2 month period.

- **Origin of Cancellations**

Of the markets surveyed, over 54% of the room nights cancelled in September and October were from the United States, with a further 25% from overseas sources and 21% from domestic markets.

Table 3
Impacts of the US Terrorist Attack on Canada's Accommodation Industry
ORIGIN OF ROOM NIGHTS CANCELLED

Market	US	Overseas	Domestic
Halifax	29%	5%	66%
Montreal Downtown	58%	23%	19%
Montreal Airport (Laval)	36%	41%	24%
Ottawa	25%	23%	52%
Kingston	22%	17%	61%
Toronto Downtown	57%	23%	20%
Toronto Airport	64%	9%	27%
GTA East/North	60%	26%	15%
GTA West	49%	25%	26%
Niagara Falls	82%	13%	5%
Windsor	71%	3%	26%
Ontario Resorts	44%	0%	56%
Calgary	36%	27%	37%
Alberta Resorts	23%	71%	6%
Vancouver Airport	41%	23%	36%
Vancouver Downtown	54%	29%	17%
Vancouver Other	52%	24%	25%
Total	**54%**	**25%**	**21%**

Source: PKF Survey of Trends Participants, September and October 2001

Not too surprisingly, the percentage of U.S. cancelled room nights were the highest in the border communities of Windsor and Niagara Falls.

- **Type of Cancelled Business**

Of the markets surveyed, an estimated 227,345 room nights were cancelled group tour business (29%), with a further 186,470 room nights in cancelled corporate business (24%). Room night cancellations from meetings/convention delegates were estimated at 170,900 (22%), followed closely by independent leisure business at 169,150 room nights. The balance of cancelled business was received from the government sector and other sources of demand.

Table 4
Impacts of the US Terrorist Attack on Canada's Accommodation Industry
TYPE OF CANCELLED ROOM NIGHT BUSINESS

Market	Corporate	Ind. Leisure	Group Tour	Mtg/Conv	Gov't/Other
Halifax	4,245	4,725	3,981	9,738	1,295
Montreal Downtown	29,030	9,072	16,156	30,671	1,469
Montreal Airport	4,950	1,169	5,423	893	696
Ottawa	9,596	3,214	15,933	10,048	6,473
Kingston	0	0	733	962	0
Toronto Downtown	28,245	12,507	21,679	40,127	1,668
Toronto Airport	17,026	7,731	5,408	10,815	1,225
GTA East/North	12,563	1,127	1,074	11,114	966
GTA West	12,456	3,164	8,457	2,445	2,244
Niagara Falls	17,051	74,706	52,453	0	289
Windsor	5,504	5,548	1,888	1,361	337
Ontario Resorts	1,269	265	129	5,485	22
Calgary	14,447	2,853	9,535	7,910	1,372
Alberta Resorts	1,322	9,581	46,319	6,872	1,982
Vancouver Airport	3,145	4,931	4,046	3,193	490
Vancouver Downtown	10,452	20,558	27,209	25,827	2,332
Vancouver Other	15,170	7,997	6,921	3,407	2,367
Total	**186,471**	**169,148**	**227,344**	**170,898**	**25,227**
	23.9%	***21.7%***	***29.2%***	***21.9%***	***3.2%***

Source: PKF Analysis of Survey of Trends Participants, September and October 2001

- **Variances to 2001 Occupancy Budgets Due to the US Terrorist Attack**

Relative to their original forecasts (pre September 11th), the Canadian hotel markets surveyed are expected to be 544,660 occupied room nights below budget in **September 2001** due to the US Terrorist Attack, of which about 512,875 occupied room nights were due to cancellations of pre booked business.

In **October 2001**, the hotel markets surveyed are expected to be 320,000 occupied room nights below budget, of which 266,255 occupied room nights represents cancelled bookings.

Table 5
Impacts of the US Terrorist Attack on Canada's Accommodation Industry
VARIANCES TO ORIGINAL 2001 OCCUPANCY BUDGETS
(Occupied Room Nights)

Market	Sept 01	Oct 01	Total
Halifax	(8,661)	(216)	(8,877)
Montreal Downtown	(55,988)	(48,677)	(104,665)
Montreal Airport	(9,539)	(9,322)	(18,861)
Ottawa	(31,363)	(9,370)	(40,733)
Kingston	(3,923)	(421)	(4,344)
Toronto Downtown	(65,830)	(17,003)	(82,833)
Toronto Airport	(30,968)	(12,785)	(43,753)
GTA East/North	(34,684)	(9,922)	(44,606)
GTA West	(26,735)	(14,926)	(41,661)
Niagara Falls	(100,409)	(59,789)	(160,198)
Windsor	(12,763)	(15,822)	(28,585)
Ontario Resorts	(7,989)	(16,033)	(24,022)
Calgary	(22,214)	(24,150)	(46,364)
Alberta Resorts	(51,827)	(22,830)	(74,657)
Vancouver Airport	(8,580)	(12,446)	(21,026)
Vancouver Downtown	(42,775)	(30,894)	(73,669)
Vancouver Other	(30,408)	(15,294)	(45,702)
Total	**(544,656)**	**(319,900)**	**(864,556)**
	63.0%	***37.0%***	

Source: PKF Analysis of Survey of Trends Participants, September and October 2001

In 4 of the markets surveyed (Halifax, Ottawa, Toronto Downtown, and Vancouver Downtown), the reported room nights cancelled in September and October were higher than the expected shortfalls in demand levels as compared to original budgets. (Refer to Tables 2 and 5). There may be several reasons for this:

- Room nights cancelled in September may have been rebooked for later in September or in October; and
- Properties were able to infill some of the rooms demand lost through cancelled bookings.
- **Variances to 2001 Room Revenue Budgets Due to the US Terrorist Attack**

Relative to their original forecasts (pre September 11th), the Canadian hotel markets surveyed are expected to be **$145.6 Million** below budget in rooms revenue in September and October. Typically, rooms revenue represents about 65% of total revenue for hotels.[2]

Close to $100 Million of the rooms revenue shortfall was reported in September, with the 30% balance occurring in October 2001.

Table 6
Impacts of the US Terrorist Attack on Canada's Accommodation Industry
VARIANCES TO ORIGINAL 2001 ROOMS REVENUE BUDGETS
($000)

Market	Sept 01	Oct 01	Total
Halifax	($1,430)	($412)	($1,842)
Montreal Downtown	($9,638)	($8,723)	($18,361)
Montreal Airport	($1,200)	($1,137)	($2,337)
Ottawa	($4,846)	($2,604)	($7,450)
Kingston	($392)	($338)	($730)
Toronto Downtown	($14,360)	($121)	($14,481)
Toronto Airport	($4,335)	($1,956)	($6,291)
GTA East/North	($4,749)	($1,181)	($5,930)
GTA West	($4,042)	($2,740)	($6,782)
Niagara Falls	($15,489)	($4,208)	($19,697)
Windsor	($1,539)	($2,027)	($3,566)
Ontario Resorts	($1,051)	($2,905)	($3,956)
Calgary	($2,906)	($3,893)	($6,799)
Alberta Resorts	($18,724)	($6,282)	($25,006)
Vancouver Airport	($1,177)	($1,113)	($2,290)
Vancouver Downtown	($10,523)	($4,954)	($15,477)
Vancouver Other	($3,067)	($1,512)	($4,579)
Total	**($99,468)**	**($46,106)**	**($145,574)**
	68.3%	**31.7%**	

Source: PKF Analysis of Survey of Trends Participants, September and October 2001

[2] *Source:* ***PKF Trends in the Hotel Industry, 2001 Canadian Edition.*** *Typical operating statement for All Hotels in Canada.*

Alberta Resorts, Niagara Falls, and the downtown markets of Montreal, Toronto and Vancouver reported the highest shortfalls in anticipated rooms revenue losses due to the attack.

III MARKET SURVEY RESULTS

Appendix A provides a summary of the survey results for each of the 17 markets and submarkets.

IV SUMMARY OF IMPACTS IN MAJOR URBAN AND RESORT MARKETS

The impacts of the recent terrorist attacks on the Canadian accommodation sector were felt immediately, with an estimated 545,000 room nights cancelled in the later half of September in major markets across Canada. Room night cancellations, non-booked business and lower rates resulted in close to a $100 Million shortfall in anticipated room revenue budgets. The impacts in October were not as devastating, with an estimated 320,000 room nights cancelled in the major markets, and approximately $46 Million in anticipated room revenue losses.

V ESTIMATED NATIONAL IMPACTS

Based on the results of the survey with the major urban and resort markets, our Trends database and a number of assumptions regarding impacts to the balance of Canada's rooms inventory, we have undertaken the following analysis of the overall National impacts of the US Terrorist Attack. The analysis has been based on the following assumptions:

Assumptions:

Rooms Inventory:

- Canada's accommodation industry is comprised of approximately 360,000 rooms. The subject analysis includes only properties in excess of 30+ rooms = 310,000 (Source: HAC).

Analysis of the Major Markets Surveyed:

- Analysis based on survey results.
- Forecasted impacts to Occupancy, ADR, and RevPar performance in September and October 2001, as a result of the US Terrorist Attack.
- Demand and rooms revenue shortfalls expected in September and October 2001 have been calculated based on the forecasted differences in occupancy and ADR, pre and post the Attack.

Analysis of Other Markets:

- Other markets include the balance of Canada's national inventory of 30+ rooms, which were not surveyed. PKF has assumed that the demand and rooms revenue shortfalls in these markets to be one-half of the impacts felt in the major urban markets surveyed. The forecasted occupancy, ADR and RevPar performance has been based on the expected demand and revenue shortfalls.

National Accommodation Industry:

- Based on the weighted sum of the major markets surveyed and our assumptions regarding the other markets.

Estimated National Percentage Losses

- On a National level, the US Terrorist Attack resulted in an estimated 12.5% shortfall in demand in September, with a further 8% decline anticipated in October 2001, as compared to anticipated budget levels.

- Rooms revenue is expected to be down by 16% nationally in September, with a further 10% shortfall expected in October 2001.

- In September 2001, the industry is expected to be down 10 points in occupancy (from a budget of 78% to a revised budget of 67%), with a $2.00 loss in Average Daily Rate (from a budget of $125 to a revised budget of $123)

- In October 2001, the impacts are expected to be less than September – as occupancies are anticipated to be down by 5 points (from a budget of 67% to a revised forecast of 62%), and a $2.00 loss in Average Daily Rate (from a budget of $114 to a revised forecast of $112).

IMPACTS OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY September and October 2001	MAJOR MARKETS SURVEYED	OTHER MARKETS (estimated)	NATIONAL ACCOMMODATION INDUSTRY
Rooms Inventory (Including Properties 30+ rooms)	**128,550**	**181,450**	**310,000**
SEPT 2001			
PRE ATTACK BUDGETS			
Occupancy	83%	75%	78%
ADR	$152	$112	$125
RevPar	$118	$83	$98
Demand Shortfall (occupied room nights)	***(17%)***	***(9%)***	***(12.5%)***
Rooms Revenue Shortfall	***(22%)***	***(12%)***	***(16%)***
POST ATTACK REVISED PERFORMANCE			
Occupancy	69%	68%	68%
ADR	$140	$110	$123
RevPar	$97	$75	$84
OCT 2001			
PRE ATTACK BUDGETS			
Occupancy	75%	61%	67%
ADR	$128	$102	$114
RevPar	$96	$62	$76
Demand Shortfall (occupied room nights)	***(11%)***	***(5%)***	***(8%)***
Rooms Revenue Shortfall	***(12%)***	***(6%)***	***(10%)***
POST ATTACK REVISED BUDGET			
Occupancy	67%	58%	62%
ADR	$126	$100	$112
RevPar	$84	$58	$69

Source: Pannell Kerr Forster

Estimated National Revenue Losses

Based on our analysis:

- On a national level, $127 Million in lost rooms revenue in September 2001, with a further $70 Million is anticipated to be lost in October 2001.

Assuming rooms revenue represents about 65% of overall revenues for hotels, the **total revenue losses are in the order of:**

- **$195 Million in September 2001, with a further $107 Million in losses projected in October.**

VI IN CONCLUSION

Pannell Kerr Forster will continue to measure the impacts of this event over Q4 2001, as our Trends participants report their month end operating statistics, published in our ***National Market Report***.

We appreciate this opportunity to provide our services in this analysis. Should you have any questions regarding the preceding analysis, please do not hesitate to contact us at your convenience.

Yours very truly,

Pannell Kerr Forster Consulting Inc.

PANNELL KERR FORSTER CONSULTING INC.

APPENDIX A

SUMMARY OF INDIVIDUAL MARKETS SURVEYED

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

TORONTO DOWNTOWN			
Total Room Inventory	**15,172**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	71%	$156
	Sep-00	89%	$181
	Oct-00	80%	$167
	Annual 2000	71%	$158
	YTD Aug 2001	71%	$160
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	82%	$178
	Oct-01	74%	$165
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	68%	$168
	Oct-01	70%	$172

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*6,496*	*Weighted*	
Sep-01	25,916	58%	**60,529**
Oct-01	18,709	42%	**43,697**
Total	44,625	100%	**104,226**

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	57%	59,992
Overseas	23%	24,180
Domestic	20%	21,054
Total	**100%**	104,226

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	27%	28,245
Independent Leisure	12%	12,507
Group Tour	21%	21,679
Meetings/Conventions	39%	40,127
Government/Other	2%	1,668
Total	**100%**	104,226

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

TORONTO AIRPORT			
Total Room Inventory	**7,740**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 200	76%	$110
	Sep-00	84%	$117
	Oct-00	75%	$115
	Annual 2000	74%	$111
	YTD Aug 200	70%	$113
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	76%	$116
	Oct-01	68%	$114
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	63%	$111
	Oct-01	63%	$111

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*4,769*	*Weighted*	
Sep-01	15,921	61%	**25,839**
Oct-01	10,110	39%	**16,408**
Total	26,031	100%	**42,248**

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	64%	27,081
Overseas	9%	3,718
Domestic	27%	11,449
Total	**100%**	42,248

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	40%	17,026
Independent Leisure	18%	7,731
Group Tour	13%	5,408
Meetings/Conventions	26%	10,815
Government/Other	3%	1,225
Total	**100%**	42,206

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

GTA EAST/NORTH			
Total Room Inventory	**7,367**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	67%	$109
	Sep-00	84%	$114
	Oct-00	71%	$111
	Annual 2000	67%	$109
	YTD Aug 2001	66%	$110
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	81%	$115
	Oct-01	69%	$111
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	65%	$109
	Oct-01	64%	$111

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*3,207*	*Weighted*	
Sep-01	6,259	54%	14,378
Oct-01	5,427	46%	12,467
Total	11,686	100%	**26,845**

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	60%	15,973
Overseas	26%	6,980
Domestic	15%	3,892
Total	**100%**	26,845

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	47%	12,563
Independent Leisure	4%	1,127
Group Tour	4%	1,074
Meetings/Conventions	41%	11,114
Government/Other	4%	966
Total	**100%**	26,845

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

GTA WEST			
Total Room Inventory	**7,265**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	72%	$102
	Sep-00	83%	$104
	Oct-00	74%	$104
	Annual 2000	71%	$102
	YTD Aug 2001	69%	$101
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	80%	$112
	Oct-01	71%	$111
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	67%	$105
	Oct-01	64%	$104

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*1,387*	*Weighted*	
Sep-01	4,251	77%	22,266
Oct-01	1,241	23%	6,500
Total	5,492	100%	28,767

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	49%	13,981
Overseas	25%	7,249
Domestic	26%	7,537
Total	**100%**	28,767

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	43%	12,456
Independent Leisure	11%	3,164
Group Tour	29%	8,457
Meetings/Conventions	9%	2,445
Government/Other	8%	2,244
Total	**100%**	28,767

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

OTTAWA			
Total Room Inventory	**9,160**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	75%	$119
	Sep-00	88%	$125
	Oct-00	83%	$128
	Annual 2000	74%	$121
	YTD Aug 2001	71%	$129
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	84%	$135
	Oct-01	79%	$138
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	72%	$133
	Oct-01	75%	$133

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
	Sample	*4,695*	*Weighted*
Sep-01	15,090	65%	**29,441**
Oct-01	8,110	35%	**15,823**
Total	23,200	100%	**45,263**

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	25%	11,316
Overseas	23%	10,456
Domestic	52%	23,492
Total	**100%**	45,263

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	21%	9,596
Independent Leisure	7%	3,214
Group Tour	35%	15,933
Meetings/Conventions	22%	10,048
Government/Other	14%	6,473
Total	**100%**	45,263

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

KINGSTON			
Total Room Inventory	**2,100**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	64%	$94
	Sep-00	83%	$102
	Oct-00	74%	$91
	Annual 2000	63%	$93
	YTD Aug 2001	65%	$100
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	84%	$106
	Oct-01	75%	$94
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	78%	$106
	Oct-01	74%	$88

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*448*	Weighted	
Sep-01	341	93%	1,598
Oct-01	27	7%	127
Total	368	100%	1,725

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	22%	376
Overseas	17%	297
Domestic	61%	1,052
Total	**100%**	1,725

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	0%	0
Independent Leisure	0%	0
Group Tour	43%	733
Meetings/Conventions	58%	992
Government/Other	0%	0
Total	**100%**	1,725

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

ONTARIO RESORTS			
Total Room Inventory	**3,510**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	57%	$149
	Sep-00	73%	$163
	Oct-00	58%	$140
	Annual 2000	56%	$148
	YTD Aug 2001	53%	$157
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	76%	$181
	Oct-01	61%	$155
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	69%	$186
	Oct-01	46%	$147

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*703*	Weighted	
Sep-01	1,004	70%	5,013
Oct-01	432	30%	2,157
Total	1,436	100%	7,170

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	44%	3,169
Overseas	0%	0
Domestic	56%	4,001
Total	**100%**	7,170

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	18%	1,269
Independent Leisure	4%	265
Group Tour	2%	129
Meetings/Conventions	77%	5,485
Government/Other	0%	22
Total	**100%**	7,170

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

NIAGARA FALLS			
Total Room Inventory	**12,630**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 200	63%	$109
	Sep-00	85%	$109
	Oct-00	69%	$90
	Annual 2000	61%	$104
	YTD Aug 200	60%	$128
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	91%	$121
	Oct-01	74%	$100
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	64%	$107
	Oct-01	59%	$108

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*1,329*	*Weighted*	
Sep-01	11,013	72%	**104,661**
Oct-01	4,192	28%	**39,838**
Total	15,205	100%	**144,499**

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	82%	118,489
Overseas	13%	18,785
Domestic	5%	7,225
Total	**100%**	144,499

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	12%	17,051
Independent Leisure	52%	74,706
Group Tour	36%	52,453
Meetings/Conventions	0%	0
Government/Other	0%	289
Total	**100%**	144,499

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

WINDSOR			
Total Room Inventory	**2,400**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	68%	$105
	Sep-00	68%	$105
	Oct-00	68%	$106
	Annual 2000	66%	$105
	YTD Aug 2001	64%	$110
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	73%	$108
	Oct-01	73%	$108
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	55%	$104
	Oct-01	52%	$100

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*1,108*	*Weighted*	
Sep-01	5,065	75%	10,971
Oct-01	1,693	25%	3,667
Total	6,758	100%	14,638

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	71%	10,393
Overseas	3%	454
Domestic	26%	3,791
Total	**100%**	14,638

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	38%	5,504
Independent Leisure	38%	5,548
Group Tour	13%	1,888
Meetings/Conventions	9%	1,361
Government/Other	2%	337
Total	**100%**	14,638

HALIFAX			
Total Room Inventory	**4,487**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	75%	$108
	Sep-00	94%	$119
	Oct-00	83%	$111
	Annual 2000	74%	$108
	YTD Aug 2001	75%	$110
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	95%	$125
	Oct-01	84%	$116
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	88%	$122
	Oct-01	84%	$120

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*2,152*	*Weighted*	
Sep-01	6,968	61%	**14,529**
Oct-01	4,535	39%	**9,456**
Total	11,503	100%	**23,984**

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	29%	6,979
Overseas	5%	1,247
Domestic	66%	15,758
Total	**100%**	23,984

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	18%	4,245
Independent Leisure	20%	4,725
Group Tour	17%	3,981
Meetings/Conventions	41%	9,738
Government/Other	5%	1,295
Total	**100%**	23,984

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

MONTREAL DOWNTOWN			
Total Room Inventory	**8,550**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	70%	$136
	Sep-00	91%	$147
	Oct-00	86%	$143
	Annual 2000	71%	$135
	YTD Aug 2001	69%	$143
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	91%	$154
	Oct-01	86%	$151
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	69%	$149
	Oct-01	67%	$143

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*3,056*	*Weighted*	
Sep-01	20,012	65%	**55,989**
Oct-01	10,869	35%	**30,409**
Total	30,881	100%	**86,398**

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	58%	50,024
Overseas	23%	19,699
Domestic	19%	16,675
Total	**100%**	86,398

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	34%	29,030
Independent Leisure	11%	9,072
Group Tour	19%	16,156
Meetings/Conventions	36%	30,671
Government/Other	2%	1,469
Total	**100%**	86,398

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

MONTREAL AIRPORT/LAVAL			
Total Room Inventory	**3,270**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	73%	$97
	Sep-00	86%	$96
	Oct-00	78%	$96
	Annual 2000	74%	$96
	YTD Aug 2001	74%	$101
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	91%	$103
	Oct-01	83%	$104
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	82%	$100
	Oct-01	74%	$101

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*1,364*	*Weighted*	
Sep-01	2,958	54%	7,091
Oct-01	2,519	46%	6,039
Total	5,477	100%	13,130

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	36%	4,701
Overseas	41%	5,331
Domestic	24%	3,099
Total	**100%**	13,130

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	38%	4,950
Independent Leisure	9%	1,169
Group Tour	41%	5,423
Meetings/Conventions	7%	893
Government/Other	5%	696
Total	**100%**	13,130

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

ALBERTA RESORTS			
Total Room Inventory	**10,320**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	72%	$199
	Sep-00	86%	$245
	Oct-00	64%	$153
	Annual 2000	68%	$194
	YTD Aug 2001	69%	$207
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	88%	$288
	Oct-01	65%	$180
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	72%	$271
	Oct-01	58%	$168

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*1,649*	*Weighted*	
Sep-01	7,627	72%	**47,732**
Oct-01	2,931	28%	**18,343**
Total	10,558	100%	**66,076**

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	23%	15,197
Overseas	71%	47,178
Domestic	6%	3,700
Total	**100%**	66,076

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	2%	1,322
Independent Leisure	15%	9,581
Group Tour	70%	46,319
Meetings/Conventions	10%	6,872
Government/Other	3%	1,982
Total	**100%**	66,076

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMODATION INDUSTRY

CALGARY			
Total Room Inventory	**10,690**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	67%	$113
	Sep-00	78%	$111
	Oct-00	64%	$110
	Annual 2000	65%	$112
	YTD Aug 2001	67%	$109
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	80%	$109
	Oct-01	66%	$108
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	73%	$107
	Oct-01	59%	$102

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*3,594*	Weighted	
Sep-01	7,628	63%	**22,689**
Oct-01	4,515	37%	**13,429**
Total	12,143	100%	**36,118**

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	36%	13,075
Overseas	27%	9,716
Domestic	37%	13,328
Total	**100%**	36,118

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	40%	14,447
Independent Leisure	8%	2,853
Group Tour	26%	9,535
Meetings/Conventions	22%	7,910
Government/Other	4%	1,372
Total	**100%**	36,118

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

VANCOUVER AIRPORT (RICHMOND)

Total Room Inventory 4,220

	Occupancy	Average Daily Rate
Historical 2000 Actual Results		
YTD Aug 2000	66%	$92
Sep-00	76%	$98
Oct-00	61%	$86
Annual 2000	64%	$91
YTD Aug 2001	69%	$92
Pre-Terrorist Attack Budgets		
Sep-01	82%	$101
Oct-01	65%	$89
Revised Post Terrorist Attack Budgets		
Sep-01	75%	$98
Oct-01	56%	$89

ROOM NIGHT CANCELLATIONS

Sample	*2,061*	*Weighted*	
Sep-01	4,842	63%	9,914
Oct-01	2,877	37%	5,891
Total	7,719	100%	15,805

ORIGIN OF CANCELLATIONS

US	41%	6,496
Overseas	23%	3,556
Domestic	36%	5,753
Total	**100%**	15,805

TYPE OF LOST BUSINESS

Corporate	20%	3,145
Independent Leisure	31%	4,931
Group Tour	26%	4,046
Meetings/Conventions	20%	3,193
Government/Other	3%	490
Total	**100%**	15,805

IMPACT OF THE US TERRORIST ATTACK ON CANADA'S ACCOMMOATION INDUSTRY

VANCOUVER DOWNTOWN			
Total Room Inventory	**12,750**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	68%	$148
	Sep-00	86%	$173
	Oct-00	68%	$142
	Annual 2000	66%	$145
	YTD Aug 2001	69%	$151
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	83%	$173
	Oct-01	66%	$142
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	72%	$162
	Oct-01	58%	$140

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*5,294*	*Weighted*	
Sep-01	23,021	64%	**55,443**
Oct-01	12,844	36%	**30,933**
Total	35,865	100%	**86,377**

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	54%	46,816
Overseas	29%	25,308
Domestic	17%	14,252
Total	**100%**	86,377

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	12%	10,452
Independent Leisure	24%	20,558
Group Tour	32%	27,209
Meetings/Conventions	30%	25,827
Government/Other	3%	2,332
Total	**100%**	86,377

Pannell Kerr Forster
October 11, 2001

VANCOUVER OTHER			
Total Room Inventory	**6,920**		
		Occupancy	**Average Daily Rate**
Historical 2000 Actual Results			
	YTD Aug 2000	64%	$87
	Sep-00	77%	$95
	Oct-00	61%	$80
	Annual 2000	63%	$86
	YTD Aug 2001	63%	$89
Pre-Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	81%	$97
	Oct-01	64%	$82
Revised Post Terrorist Attack Budgets			
	Sep-01	67%	$96
	Oct-01	57%	$79

ROOM NIGHT CANCELLATIONS			
Sample	*1,255*	*Weighted*	
Sep-01	4,496	69%	**24,791**
Oct-01	2,008	31%	**11,072**
Total	6,504	100%	**35,863**

ORIGIN OF CANCELLATIONS		
US	52%	18,469
Overseas	24%	8,464
Domestic	25%	8,930
Total	**100%**	35,863

TYPE OF LOST BUSINESS		
Corporate	42%	15,170
Independent Leisure	22%	7,997
Group Tour	19%	6,921
Meetings/Conventions	10%	3,407
Government/Other	7%	2,367
Total	**100%**	35,863

Le 11 octobre 2001

M. Alex Athanassakos
Tourisme Ontario
700, rue Bay
15e étage
Direction du tourisme
Toronto (Ontario)
M7A 2E1

M. Scott Meis, Directeur de la recherche
Commission canadienne du tourisme
235, rue Queen
4e étage
Tour Est
Ottawa (Ontario)
K1A 0H6

Par télécopieur : 416 314-7341 (613) 954-3826

Chers Alex et Scott,

Conformément aux conditions de l'entente, Pannell Kerr Forster a le plaisir de présenter les résultats de son analyse sur les répercussions à court terme des attentats terroristes aux États-Unis sur l'hébergement touristique au Canada.

I. MÉTHODOLOGIE

Les services de Pannell Kerr Forster ont été retenus le 26 septembre 2001 pour effectuer une enquête auprès des personnes participant à notre rapport *National Trends in the Hotel Industry*[1]. PKF a contacté environ 470 exploitants d'établissements d'hébergement de dix-sept marchés, ce qui représente 85 000 chambres. On a posé à ces derniers une série de quatre questions sur les répercussions des attentats terroristes aux États-Unis sur leur établissement :

1. **Budgets et prévisions avant et après les attentats terroristes aux États-Unis**
   a) Quels budget et taux de fréquentation aviez-vous prévu avant les attentats pour les mois de septembre et d'octobre 2001?
   b) Ces prévisions ont-elles changé après les attentats? Si oui, veuillez indiquer vos nouvelles projections en ce qui concerne la fréquentation et le taux pour septembre et octobre 2001.

2. **Chambres-nuit annulées en septembre et octobre 2001**
   a) Combien d'annulations de chambres-nuit votre établissement a-t-il enregistré en septembre et octobre, directement à cause des attentats terroristes?

3. Évaluez l'**origine des annulations de chambres-nuit** en septembre et en octobre 2001.

4. Évaluez le **type d'affaires perdues en raison de l'annulation des chambres-nuit** en septembre et en octobre 2001.

---

[1] Tous les mois, PKF publie le rapport ***National Market Report, Trends in the Hotel Industry***, dans lequel sont recensés sur 87 marchés géographiques du Canada le taux de fréquentation, le tarif quotidien moyen et les recettes, par chambre disponible. L'échantillon se compose de 156 000 chambres, représentant plus de 1 000 établissements d'hébergement.

Environ 51 % des participants à notre rapport ont rempli le questionnaire (45 000 chambres). Les dix-sept principaux marchés et sous-marchés étudiés représentent 36 % des 359 650 chambres d'hôtel du Canada, soit approximativement 85 % des grands marchés urbains et des lieux de villégiature du Canada (150 500 chambres). Le Tableau 1 est un résumé des marchés étudiés.

Tableau 1
REPERCUSSIONS DES ATTENTATS TERRORISTES AUX ETATS-UNIS SUR L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE AU CANADA
Marches etudies et taux de reponse

Marché	Nombre total de chambres	Participants au rapport de PKF (chambres)	Questionnaires remplis (chambres)
Halifax	4 487	3 415	2 152
Montréal (centre-ville)	8 550	7 653	3 056
Montréal (aéroport) (Laval)	3 270	2 722	1 364
Ottawa	9 160	6 744	4 695
Kingston	2 100	1 238	448
Toronto (centre-ville)	15 172	12 637	6 955
Toronto (aéroport)	7 740	6 220	4 769
RGT Est/Nord	7 367	7 215	3 207
RGT Ouest	7 265	4 421	1 387
Niagara Falls	12 630	4 401	1 329
Windsor	2 400	1 733	1 108
Ontario (lieux de villégiature)*	3 510	1 535	703
Calgary	10 690	7 233	3 594
Alberta (lieux de villégiature)*	10 320	3 322	1 649
Vancouver (aéroport)	4 220	4 062	2 061
Vancouver (centre-ville)	12 750	9 668	5 294
Vancouver (autre)	6 920	4 111	1 255
Total	**128 551**	**88 060**	**45 026**
Taux de réponse au questionnaire			*51 %*

** Resort inventories in Ontario and Alberta include major resort hôtels catering to the leisure, group and meetings/convention marchés.*

Les résultats de l'étude ont été pondérés de façon à refléter le nombre total de chambres dans chaque marché.

II. RÉSULTATS DE L'ÉTUDE NATIONALE

- **Chambres-nuit annulées**

Les principaux marchés urbains du Canada ont enregistré **l'annulation de presque 780 000 chambres-nuit** en septembre et en octobre 2001 à la suite des attentats terroristes du 11 septembre 2001 aux États-Unis. Deux-tiers des annulations ont été effectuées en septembre, immédiatement après les attentats, les autres en octobre.

Sur les marchés étudiés, celui de Niagara Falls a enregistré en septembre et en octobre le plus grand nombre d'annulations de chambres réservées, soit 144 500 chambres-nuit.

Le marché du centre-ville de Toronto a enregistré des annulations de l'ordre de 104 000 chambres-nuit, les marchés du centre-ville de Montréal et Vancouver indiquant chacun l'annulation de plus de 86 000 chambres pendant les deux mois.

Tableau 2
REPERCUSSIONS DES ATTENTATS TERRORISTES AUX ÉTATS-UNIS SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE AU CANADA

ANNULATION DE CHAMBRES-NUIT

Marché	1er sept.	1er oct.	Total
Halifax	14 529	9 456	23 985
Montréal (centre-ville)	55 989	30 409	86 398
Montréal (aéroport) (Laval)	7 091	6 039	13 130
Ottawa	29 441	15 823	45 264
Kingston	1 598	127	1 725
Toronto (centre-ville)	60 529	43 697	104 226
Toronto (aéroport)	25 839	16 408	42 247
RGT Est/Nord	14 378	12 647	26 845
RGT Ouest	22 266	6 500	28 766
Niagara Falls	104 661	39 838	144 499
Windsor	10 971	3 667	14 638
Ontario lieux de villégiature	5 013	2 157	7 170
Calgary	22 689	13 429	36 118
Alberta (lieux de villégiature)	47 732	18 343	66 075
Vancouver (aéroport)	9 914	5 891	15 805
Vancouver (centre-ville)	55 443	30 933	86 376
Vancouver (autre)	24 791	11 072	35 863
Total	**512 874**	**266 256**	**779 130**

Source: Enquête de PKF auprès des participants au rapport National Trends in the Hotel Industry, septembre et octobre 2001

- **Origine des annulations**

Sur les marchés étudiés, plus de 54 % des annulations (chambres-nuit) en septembre et en octobre provenaient des États-Unis, 25 % du Canada et 21 % d'outre-mer.

Comme il fallait s'y attendre, le pourcentage des annulations de chambres-nuit en provenance des Etats-Unis ont été les plus élevées dans les villes frontalières de Windsor et Niagara Falls.

Tableau 3
REPERCUSSIONS DES ATTENTATS TERRORISTES AUX ETATS-UNIS SUR L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE AU CANADA
ORIGINE DES ANNULATIONS DE CHAMBRES-NUIT

Marché	E.U.	National	Outre-mer
Halifax	29 %	5 %	66 %
Montréal (centre-ville)	58 %	23 %	19 %
Montréal (aéroport) (Laval)	36 %	41 %	24 %
Ottawa	25 %	23 %	52 %
Kingston	22 %	17 %	61 %
Toronto (centre-ville)	57 %	23 %	20 %
Toronto (aéroport)	64 %	9 %	27 %
RGT Est/Nord	60 %	26 %	15 %
RGT Ouest	49 %	25 %	26 %
Niagara Falls	82 %	13 %	5 %
Windsor	71 %	3 %	26 %
Ontario (lieux de villégiature)	44 %	0 %	56 %
Calgary	36 %	27 %	37 %
Alberta lieux de villégiature	23 %	71 %	6 %
Vancouver (aéroport)	41 %	23 %	36 %
Vancouver (centre-ville)	54 %	29 %	17 %
Vancouver (autre)	52 %	24 %	25 %
Total	**54 %**	**25 %**	**21 %**

Source: PKF Survey of Trends Participants, septembre et octobre 2001

- **Type d'entreprises ayant annulé**

Sur les marchés étudiés, les visites d'affaires de groupe (29 %) ont représenté l'annulation d'environ 227 345 chambres-nuit, 186 470 autres chambres-nuit ayant été annulées par des gens d'affaires (24 %). On estime l'annulation de chambres par des délégués de réunions ou de congrès à 170 900 (22 %), suivie de près par les annulations de voyages d'affaires d'agrément indépendants (169 150 chambres-nuit). Le reste des annulations dans le monde des affaires provenait du secteur public entre autres.

Tableau 4
REPERCUSSIONS DES ATTENTATS TERRORISTES AUX ETATS-UNIS SUR L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE AU CANADA
TYPE D'ENTREPRISES AYANT ANNULE DES CHAMBRES-NUIT

Marché	Sociétés	Affaires d'agrément	Visites d'affaires de groupe	Réunions/ Congrès	Gouv./autres
Halifax	4 245	4 725	3 981	9 738	1 295
Montréal (centre-ville)	29 030	9 072	16 156	30 671	1 469
Montréal (aéroport)	4 950	1 169	5 423	893	696
Ottawa	9 596	3 214	15 933	10 048	6 473
Kingston	0	0	733	992	0
Toronto (centre-ville)	28 245	12 507	21 679	40 127	1 668
Toronto (aéroport)	17 026	7 731	5 408	10 815	1 225
RGT Est/Nord	12 563	1 127	1 074	11 114	966
RGT Ouest	12 456	3 164	8 457	2 445	2 244
Niagara Falls	17 051	74 706	52 453	0	289
Windsor	5 504	5 548	1,888	1 361	337
Ontario (lieux de villégiature)	1 269	265	129	5 485	22
Calgary	14 447	2,853	9 535	7 910	1 372
Alberta (lieux de villégiature)	1 322	9 581	46 319	6 872	1 982
Vancouver (aéroport)	3 145	4 931	4 046	3 193	490
Vancouver (centre-ville)	10 452	20 558	27 209	25 827	2 332
Vancouver (autre)	15 170	7 997	6 921	3 407	2 367
Total	**186 471**	**169 148**	**227 344**	**170 898**	**25 227**
	23.9%	***21.7%***	***29.2%***	***21.9%***	***3.2%***

Source: PKF Analysis of Survey of Trends Participants, septembre et octobre 2001

Écarts budgétaires pour la fréquentation (2001) en raison des attentats terroristes aux États-Unis

Par rapport aux prévisions budgétaires (avant le 11 septembre), on s'attend à ce que les marchés hôteliers du Canada qui ont été étudiés enregistrent en **septembre 2001** une baisse de 544 660 chambres-nuit occupées, dont 512 875 à cause d'annulations de réservations à la suite des attentats terroristes aux États-Unis.

On s'attend à ce qu'en **octobre 2001**, les marchés hôteliers étudiés enregistrent une baisse de 320 000 chambres-nuit occupées, dont 266 255 représentent des annulations, par rapport aux prévisions budgétaires.

Tableau 5
REPERCUSSIONS DES ATTENTATS TERRORISTES AUX ETATS-UNIS SUR L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE AU CANADA
ECARTS PAR RAPPORT AUX RECETTES PREVUES BUDGET
BUDGETAIRES VARIANCES TO ORIGINAL 2001 OCCUPANCY BUDGETS
(Chambres-nuit occupées)

Marché	1er sept.	1er oct.	Total
Halifax	(8 661)	(216)	(8 877)
Montréal (centre-ville)	(55 988)	(48 677)	(104 665)
Montréal (aéroport)	(9 539)	(9 322)	(18,861)
Ottawa	(31 363)	(9 370)	(40 733)
Kingston	(3 923)	(421)	(4 344)
Toronto (centre-ville)	(65,830)	(17 003)	(82 833)
Toronto (aéroport)	(30 968)	(12 785)	(43 753)
RGT Est/Nord	(34 684)	(9 922)	(44 606)
RGT Ouest	(26 735)	(14 926)	(41 661)
Niagara Falls	(100 409)	(59 789)	(160 198)
Windsor	(12 763)	(15 822)	(28 585)
Ontario (lieux de villégiature)	(7 989)	(16 033)	(24 022)
Calgary	(22 214)	(24 150)	(46 364)
Alberta (lieux de villégiature)	(51 827)	(22 830)	(74 657)
Vancouver (aéroport)	(8 580)	(12 446)	(21 026)
Vancouver (centre-ville)	(42 775)	(30 894)	(73 669)
Vancouver Other	(30 408)	(15 294)	(45 702)
Total	**(544 656)**	**(319 900)**	**(864 556)**
	63.0%	***37.0%***	

Source: PKF Analysis of Survey of Trends Participants, septembre et octobre 2001

Parmi les marchés étudiés, dans quatre (Halifax, Ottawa, centre-ville de Toronto et de Vancouver), les annulations de chambres-nuit signalées en septembre et octobre étaient plus élevées que la baisse de demande prévue, par rapport au budget initial (voir les Tableaux 2 et 5). Deux facteurs expliquent peut-être cette situation :

- les chambres-nuit annulées en septembre ont peut-être été à nouveau réservées pour la fin septembre ou pour octobre;

- les établissements ont été en mesure de combler un peu la baisse de la demande en chambres grâce aux réservations annulées.

- **Écarts par rapport aux recettes en chambres prévues en 2001 en raison des attentats terroristes aux États-Unis**

Par rapport aux prévisions initiales (avant le 11 septembre), on s'attend à ce que les recettes en chambres des marchés hôteliers du Canada qui ont été étudiés baissent de **145,6 millions de dollars** en septembre et en octobre. En général, les recettes en chambres représentent environ 65 % des recettes totales des hôtels[2].

En septembre, les pertes de recettes (chambres) se sont montées à presque 100 millions de dollars, les 30 % restants étant essuyées en octobre 2001.

Les lieux de villégiature de l'Alberta,

Tableau 6
REPERCUSSIONS DES ATTENTATS TERRORISTES AUX ETATS-UNIS SUR L'HEBERGEMENT TOURISTIQUE AU CANADA
ECARTS AVEC LES RECETTES EN CHAMBRES PREVUES EN 2001
(en millions de dollars)

Marché	1er sept.	1er oct.	Total
Halifax	(1 430 $)	(412 $)	(1 842 $)
Montréal (centre-ville)	(9 638 $)	(8 723 $)	(18 361 $)
Montréal (aéroport)	(1 200 $)	(1 137 $)	(2 337 $)
Ottawa	(4 846 $)	(2 604 $)	(7 450 $)
Kingston	(392 $)	(338 $)	(730 $)
Toronto (centre-ville)	(14 360 $)	(121 $)	(14 481 $)
Toronto (aéroport)	(4 335 $)	(1 956 $)	(6 291 $)
RGT Est/Nord	(4 749 $)	(1 181 $)	(5 930 $)
RGT Ouest	(4 042 $)	(2 740 $)	(6 782 $)
Niagara Falls	(15 489 $)	(4 208 $)	(19 697 $)
Windsor	(1 539 $)	(2 027 $)	(3 566 $)
Ontario (lieux de villégiature)	(1 051 $)	(2 905 $)	(3 956 $)
Calgary	(2 906 $)	(3 893 $)	(6 799 $)
Alberta (lieux de villégiature)	(18 724 $)	(6 282 $)	(25 006 $)
Vancouver (aéroport)	(1 177 $)	(1 113 $)	(2 290 $)
Vancouver (centre-ville)	(10 523 $)	(4 954 $)	(15 477 $)
Vancouver (autre)	(3 067 $)	(1 512 $)	(4 579 $)
Total	**(99 468 $)**	**(46 106 $)**	**(145 574 $)**
	68.3 %	***31.7 %***	

Source: PKF Analysis of Survey of Trends Participants, septembre et octobre 2001

Niagara Falls et les marchés du centre-ville de Montréal, Toronto et Vancouver ont enregistré les manques les plus élevés par rapport aux pertes de recettes en chambres prévues, en raison des attentats.

III. RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ

On trouve un résumé des résultats de l'étude pour chacun des dix-sept marchés et sous-marchés à l'Annexe A.

---

[2] *Source: **PKF Trends in the Hotel IndÉ.-U.try2001 Canadian Edition.** Typical operating statement for All Hotels in Canada.*

IV. RÉSUMÉ DES RÉPERCUSSIONS DANS LES PRINCIPAUX CENTRES URBAINS ET LIEUX DE VILLÉGIATURE

Les répercussions des récents attentats terroristes sur le secteur de l'hébergement touristique au Canada se sont immédiatement fait ressentir : environ 545 000 chambres-nuit ont été annulées dans la deuxième moitié de septembre dans les principaux marchés du Canada. Les annulations de chambres-nuit, les réservations non faites et la baisse des tarifs ont entraîné un manque à gagner de presque 100 millions de dollars, par rapport aux prévisions budgétaires pour les chambres. En octobre, les répercussions n'ont pas été aussi dévastatrices, 320 000 chambres-nuit, selon les estimations, ayant été annulées dans les principaux marchés et les pertes escomptées de revenu se montant à environ 46 millions de dollars.

V. ESTIMATION DES RÉPERCUSSIONS NATIONALES

D'après les résultats de l'enquête sur les principaux marchés urbains et lieux de villégiature, notre base de données sur les tendances et un certain nombre d'hypothèses quant aux conséquences sur le reste des chambres au Canada, nous avons entrepris l'analyse suivante des répercussions globales à l'échelle nationale des attentats terroristes aux États-Unis. Nous avons fondé l'analyse sur les hypothèses suivantes :

Hypothèses :

Inventaire des chambres :

- L'industrie de l'hébergement canadienne comprend environ 360 000 chambres, l'analyse qui nous concerne n'englobant que les établissements comptant au moins 30 chambres, soit 310 000 (Source : AHC).

Analyse des principaux marchés étudiés :

- Analyse se fondant sur les résultats de l'enquête
- Les répercussions prévues sur la fréquentation, le tarif quotidien moyen et le revenu par chambre disponible en septembre et en octobre 2001 à cause des attentats terroristes aux États-Unis.
- La baisse de la demande de chambres et le manque à gagner attendu en septembre et en octobre 2001 ont été calculés d'après les écarts prévus dans la fréquentation et le tarif quotidien moyen, avant et après les attentas.

Analyse des autres marchés :

- Les autres marchés comprennent le reste de l'inventaire national des chambres de 30 chambres ou plus, qui n'ont pas été incluses dans l'enquête. PKF a supposé que la baisse de la demande de chambres et le manque à gagner dans ces marchés ont correspondu à la moitié de ceux enregistrés sur les marchés urbains étudiés. La fréquentation, le tarif quotidien moyen et le revenu par chambre disponible prévus se fondaient sur la baisse de la demande et le manque à gagner attendus.

Industrie nationale de l'hébergement :

- D'après la somme pondérée des principaux marchés étudiés et nos hypothèses à propos des autres marchés.

Estimation des pertes nationales en pourcentage

- Au niveau national, les attentats terroristes aux États-Unis ont provoqué une baisse estimative de 12,5 % de la demande en septembre, une chute de 8 % de plus étant attendue en octobre 2001, par rapport aux niveaux budgétaires prévus.

- On s'attend à ce que les recettes rapportées par les chambres baissent de 16 % à l'échelle nationale en septembre, un manque à gagner de 10 % de plus étant attendu en octobre 2001.

- En septembre 2001, on s'attend à ce que la fréquentation accuse une chute de dix points (d'un budget de 78 % à un budget revu de 67 %), et le tarif quotidien moyen une baisse de deux dollars (d'un budget de 125 dollars à un budget revu de 123 dollars).

- On prévoit qu'en octobre 2001 les répercussions ne soient pas aussi sévères qu'en septembre, la baisse attendue de la fréquentation étant de cinq points (d'un budget de 67 % à un budget revu de 62 %) et celui du tarif quotidien moyen de deux dollars (d'un budget de 114 dollars à un budget revu de 112 dollars).

Table 7

RÉPERCUSSIONS DES ATTENTATS TERRORISTES AUX ÉTATS-UNIS SUR L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE AU CANADA

Septembre et octobre 2001

	PRINCIPAUX MARCHÉS ÉTUDIÉS	AUTRES MARCHÉS (estimation)	INDUSTRIE DE L'HÉBERGEMENT
Inventaire des chambres (y compris les établissements comptant au moins 30 chambres)	**128 550**	**181 450**	**310 000**
SEPT 2001			
BUDGETS AVANT LES ATTENTATS			
Fréquentation	83 %	74,5 %	78 %
Tarifs quotidiens moyens	152 $	112 $	125 $
Revenu par chambre disponible	118 $	83 $	98 $
***Baisse de la demande** (chambers-nuit occupées)*	*(17 %)*	*(9 %)*	*(12,5 %)*
Manque à gagner	*(22 %)*	*(12 %)*	*(16 %)*
PERFORMANCE REVUE APRÈS LES ATTENTATS			
Fréquentation	69 %	68 %	68 %
tarifs quotidiens moyens	140 $	110 $	123 $
revenu par chambre disponible	97 $	75 $	84 $
OCT 2001			
BUDGETS AVANT LES ATTENTATS			
Fréquentation	75 %	61 %	67 %
Tarifs quotidiens moyens	128 $	102 $	114 $
Revenu par chambre disponible	96 $	62 $	76 $
***Baisse de la demande** (chambers-nuit occupées)*	*(11 %)*	*(5 %)*	*(8 %)*
Manque à gagner	*(12 %)*	*(6 %)*	*(10 %)*
BUDGET REVU APRÈS LES ATTENTATS			
Fréquentation	67 %	58 %	62 %
Tarifs quotidiens moyens	126 $	100 $	112 $
Revenu par chambre disponible	84 $	58 $	69 $

Source Pannell Kerr Forster

Estimation des pertes de recettes à l'échelle nationale

D'après notre analyse :

- 127 millions de dollars en pertes de recettes (chambres) en septembre 2001, plus 70 millions de dollars de pertes prévues en octobre. À l'échelle nationale, 127 millions de dollars en pertes de recettes (chambres) en septembre 2001, plus 70 millions de pertes prévues en octobre 2001.

En assumant que les recettes en chambres représentent 65 % des recettes totales des hôtels, les pertes totales de revenu sont de l'ordre de :

- 195 millions de dollars en septembre 2001, plus 107 millions de dollars de pertes prévues en octobre.

VI. CONCLUSION

Pannell Kerr Forster continuera d'évaluer les répercussions de ce récent événement au cours du quatrième trimestre de 2001, dès que les participants à l'étude sur les tendances auront fait rapport de leurs statistiques d'exploitation de fin de mois, lesquelles sont publiées dans notre rapport ***National Market Report***..

Nous nous réjouissons d'avoir eu l'occasion de fournir nos services à l'occasion de cette analyse. Si vous avez la moindre question à propos de l'analyse ci-dessus, n'hésitez pas à nous contacter à votre commodité.

Cordialement,

PANNELL KERR FORSTER CONSULTING INC.